

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget - Ørland kommune	
	Kommunestyret - Ørland kommune	

DETALJREGULERING AV KLEIVAN BOLIGOMRÅDE - PLANID 5015201805 - 2. GANGS BEHANDLING

Rådmannens innstilling

Rådmannen tilrår at planutvalget fremmer saken for kommunestyret med følgende innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 godkjennes detaljregulering for Kleivan boligområde – PlanID 5015201803 – med planbestemmelser sist revidert 13.08.2019 og plankart sist revidert 16.08.2019.

Sakens bakgrunn og innhold

Planutvalget besluttet i møte 10.04.2019 å legge detaljreguleringsplan for Kleivan boligområde ut til høring og offentlig ettersyn.

Reguleringsplan for Kleivan boligområde er utarbeidet av Rambøll, på vegne av Ørland kommune. Hensikten med planen er å legge til rette for boligbebyggelse på Kleivan, og samtidig sikre hjemmel for opparbeidelse av fortau langs fv. 6410 Ryggaveien med påkobling til eksisterende gang- og sykkelvei langs fv. 710.

Området er i all hovedsak sammenfallende med område avsatt til framtidig boligbygging i Kommuneplanens arealdel 2014-2026. Det ble foretatt mindre utvidelser av planområdet (mot øst og nordvest) etter oppstartsvareselet for å tilpasse mulighetene for utbygging. Dette ble gjort på bakgrunn av at det under planarbeidet ble kjent at en vesentlig del av planområdet sør for Ryggaveien er klausulert med byggeforbud av Forsvaret.

Det er innkommet høringsuttalelser fra Trøndelag fylkeskommune, Fylkesmannen i Trøndelag og Statens vegvesen. Det er i tillegg kommet inn merknader og innspill fra fire naboer.

Fylkeskommunen mener, i uttalelse av 22.05.2019, at planen er godt gjennomarbeidet, og at det er lagt vekt på landskap og terrengtilpassing. De har ingen innsigelse til planen.

Fylkesmannen spiller inn, i uttalelse av 21.05.2019, at tettheten i området er for lav, og mener det er viktig at det velges plangrep som sikrer at de byggbare arealene sikres best mulig utnytting. Det fremmes faglig råd om dette. Fylkesmannen anbefaler også at bestemmelsene sikrer at det utarbeides en plan for bygge- og anleggsfasen som sikrer trygg gjennomføring. Det er i tillegg nevnt at ROS-analysen er godt gjennomarbeidet, men påpeker noen mangler når det gjelder kilder og analysegrunnlag.

Statens vegvesen påpeker, i uttalelse av 12.06.2019, at strekningen mellom boligfeltet og fv. 710 vil være skoleveg for barna i området, og mener det er uheldig at Ørland kommune ikke stiller rekkefølgekrav om bygging av fortausløsning i forbindelse med bygging av flere boliger her. Vegvesenet mener det bør opparbeides fortausløsning langs hele planområdet. Statens vegvesen mener også det må sørges for tilstrekkelig sikt til og fra det regulerede krysningspunktet på bakketoppen langs Ryggaveien.

Det er fremmet følgende faglige råd til reguleringsplanen:

Fylkesmannen i Trøndelag:

1. *Fylkesmannen anmoder om at planløsningen og utnyttelsesgraden innenfor det samlede planområdet vurderes endret med den hensikt å få rom for flere boenheter innenfor Kleivan boligfelt.*
2. *Fylkesmannen anbefaler at bestemmelsene sikrer at det utarbeides en plan for bygge- og anleggsfasen som sikrer trygg gjennomføring.*

Statens vegvesen:

1. *Statens vegvesen mener det bør lages bestemmelser som sier hvilken rekkefølge de enkelte delområdene skal bygges ut, for dermed å kunne lage rekkefølgekrav om opparbeiding av fortausløsning langs planområdet.*
2. *Det må måles inn sikt ved stedet for tilrettelagt kryssing. Hvilke tilstrekkelig sikt ikke oppnås, bør krysningspunkt flyttes.*

Alle skriftlige høringsinnspill er oppsummert og kommentert i eget vedlegg.

For nærmere beskrivelser av innhold og konsekvenser av planforslaget vises det til vedlagte plandokumenter.

Administrasjonens vurdering

Det er i høringsperioden innkommet gode og konstruktive innspill til planforslaget fra både offentlige etater og private aktører. Alle innspill, råd og merknader er gjennomgått og vurdert, samt innarbeidet i planen der det er funnet fornuftig.

På bakgrunn av Fylkesmannens faglige råd om økt utnyttingsgrad, er minimum antall boenheter oppjustert til 1,7 boliger per dekar.

Det faglige rådet fra Statens vegvesen er vurdert, og imøtekommet i form av rekkefølgekrav om forbedret sikring av kryssing av fv. 710, og at dette skal gjøres gjennom nærmere dialog med Statens vegvesen/veg-eier. Det er utarbeidet et eget notat om trafiksikkerhet. Notatet dokumenterer at foreslåtte krysningspunkt for gående på bakketoppen (Ryggaveien) tilfredsstiller krav til sikt m.m., vurderer sikkerhet i avkjørsler, forklarer hvorfor det velges rekkefølgekrav for forbedret kryssing og ikke for opparbeiding av fortauet, samt vurderer mulige sikkerhetstiltak i krysset i øst.

Det er kommet innspill fra naboer og fra fylkeskommunen som gjelder kartfesting av nyere tids kulturminner, nærmere bestemt panserkuppel og M19-bunker. To av naboene påpekte at det var foreslått bolighus over inngangen til M19-bunkeren, og hensynssone over denne er derfor forsøkt definert og kartfestet i dialog med fylkeskommunen. Denne er i tillegg endret fra boligtomt til friområde, med muligheter for eventuell utvidelse av eksisterende boligtomt

sør for M19-bunker. Planområdet er utvidet litt ved felt B5, slik at panserkuppel med hensynssone faller helt innenfor planen. Den er også regulert til friområde.

Det er foretatt noen mindre endringer og justeringer i plankartet på bakgrunn av innspill som er kommet inn. Det er blant annet satt av areal til parkering for friluftsområdene, stiene er synliggjort i kartet og bestemmelsesområdet over det klausulerte området har fått en mer synlig skravur (ikke-juridisk).

Administrasjonen mener reguleringsplanen for Kleivan ivaretar hensynet til blant annet landskap og terrengtilpassing, friluftsliv og rekreasjon og nyere og eldre tids kulturminner. Innspill og behov som er fremmet av naboer og beboere i planområdet er forsøkt imøtekommet så langt det lar seg gjøre, og det samme gjelder faglige råd fra offentlige etater. Administrasjonen finner at planen er godt og grundig gjennomarbeidet, og av en slik kvalitet at den kan legges fram til 2. gangs behandling.

Vedlegg:

- 1 1 Plankart 20190816-A1-L
- 2 2 Planbestemmelser 13 08 19 (3)
- 3 3 ILLUSTRASJONSPLAN A1_1000_15082019
- 4 4 Illustrasjonsmateriale 16082019
- 5 MD01 planbeskrivelse Kleivan 15082019 KS SRNTRH
- 6 5.1 Referat fra informasjonsmøte
- 7 7.1-7.10 Innkomne innspill til planoppstart
- 8 7.11 Sammendrag og behandling av innspill til planoppstart
- 9 8.1-8.7 Innkomne Merknader til Høring, off ettersyn
- 10 8.8 Merknadsbehandling offentlig ettersyn Kleivan
- 11 9.1 ROS-analyse Kleivan 11062019
- 12 9.2 Landskapsregistreringer 11.04.2019
- 13 9.4 VA-notat Kleivan boligfelt overordnet VA-plan
- 14 9.5 Sjekkliste Naturmangfoldloven
- 15 9.6 Trafikkanalyse Kleivan